

## Введение

Обоснование для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства - автомобильная мойка (код вида 4.9.1.3), ремонт автомобилей (код вида 4.9.1.4) по адресу: г. Иваново, ул. Носова, д. 51А разработано главным архитектором проектов на основании письма-заявки

Настоящие материалы разработаны с учетом действующих нормативных правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области разработки градостроительной и проектной документации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Настоящие материалы являются приложением к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Носова, д. 51А.

**Материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

### 1.1 Градостроительная ситуация и краткая характеристика участка.

В соответствии с Генеральным планом города Иваново, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план) земельный участок с кадастровым номером

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №						– Обоснование	Лист
									2
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				



37:24:020243:10 по адресу г. Иваново, ул. Носова, д.51А, в отношении которого испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, (далее – з/у :10) расположен в общественно-деловой застройке. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иваново, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, (далее – Правила) з/у :10 расположен в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения О-1 (далее – зона О-1).

Категория земель - земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка, согласно плану составляет –2471,0 кв. м.

В настоящее время з/у :10 имеет вид разрешенного использования «для размещения объектов здравоохранения». На участке располагается объект капитального строительства (далее – ОКС).

В соответствии с Генеральным планом земельный участок расположен вдоль магистральной улицы районного значения (ул. Носова).

Территория, в которой расположен з/у :10, застроена объектами капитального строительства, соответствующими разрешенному использованию в зоне О-1.

В соответствии с материалами Правил землепользования и застройки города Иваново, размещение объекта - автомобильная мойка (код вида 4.9.1.3), ремонт автомобилей (4.9.1.4) на данном участке соответствует градостроительному зонированию и режиму использования данной территории (условно разрешенный вид использования земельного участка).

### Градостроительный регламент

#### О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

#### Условно разрешенные виды использования земельного участка

Наименование вида	Код вида	Описание вида	Параметры разрешенного строительства, реконструкции
Автомобильная мойка	4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а	Минимальный процент застройки в границах

– Обоснование

Лист

3

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

Копировал:

Формат А4

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



		также размещение магазинов сопутствующей торговли	земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%
<b>Ремонт автомобилей</b>	4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%

**Обоснование возможности размещения объекта - автомобильной мойки, ремонт автомобилей на з/у :10**

В градостроительном отношении участок расположен удачно для размещения объекта – автомобильной мойки, ремонта автомобилей с современной системой обслуживания, в силу следующих причин:

- земельный участок с ОКС располагается на магистральной улице районного значения (ул. Носова), в зоне легкой доступности потенциальных клиентов;
- существующий объект капитального строительства подключен к инженерным коммуникациям основных видов энергоресурсов (водопровод, локальная канализация, электроснабжение, газоснабжение), также есть возможность подключения проектируемых ОКС к инженерным сетям;
- при условии выполнения мероприятий по охране окружающей среды ущерб природной среде от размещения объекта сведен к минимуму.

Размещение на земельном участке объекта - автомобильной мойки, ремонта автомобилей обеспечит потребность населения близлежащих жилых

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взл. инв. №

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	– Обоснование	Лист 4
------	-------	------	--------	-------	------	---------------	-----------



кварталов в объектах дорожного сервиса с учетом минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Таким образом, размещение объекта – автомобильной мойки, ремонта автомобилей необходимо для обслуживания населения близлежащих районов.

### 1.2 Обоснование планировочной организации земельного участка.

Планировочная организация земельного участка – существующая в пределах отведенных границ земельного участка.

По климатическим условиям данный район принадлежит к умеренному широтному поясу средней полосы России, в соответствии с СП 131.13330.2012 он относится ко II-В климатическому району.

Рельеф участка ровный. Основной подъезд к зданию осуществляется со стороны ул. Носова, второстепенный – с ул. Первых маевок.

На земельном участке планируется:

- строительство автомобильной мойки самообслуживания;
- изменение функционального назначения существующего ОКС на автосервис (ремонт автомобилей) с магазином сопутствующей торговли;
- организация гостевой парковки на 3 машиноместа.

### 1.3 Техничко-экономические показатели

Объект капитального строительства, расположенный на з/у:10 соответствует градостроительному регламенту, установленному для объекта – автомобильной мойки, ремонта автомобилей в территориальной зоне О-1:

- в части видов разрешенного использования: условно разрешенными видами использования земельных участков предусмотрено на земельном участке размещение зданий – автомобильной мойки и ремонта автомобилей;

- в части предельных размеров земельного участка: площадь з/у :10 позволяет разместить на нем здания – автомобильной мойки и ремонта автомобилей (2471,0 кв.м.).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			– Обоснование						
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				



- в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметр	Норма	Существующее положение
отступы от границ земельного участка	минимум 3,0м	Объекты находятся в глубине земельного участка на расстоянии более 3-х м. от границ земельного участка
предельный % застройки	минимум 20%, максимум 70%	20,0%
предельный % озеленения	минимум 15%	17,0%
предельное количество этажей	максимум 14	1 наземный этаж
размещение в структуре города	объекты капитального строительства с видами разрешенного использования 4.9.1.1, 4.9.1.3, 4.9.1.4 размещаются на магистральных улицах и дорогах и улицах и дорогах местного значения, обозначенных в Генеральном плане города Иванова	ОКС расположены вдоль улицы Носова, которая является магистральной улицей районного значения, а также по ул. Первых маевок, которая является улицей местного значения, обозначенных в Генеральном плане города Иванова

Обеспеченность стоянками временного хранения автомобилей для зданий - автомобильной мойки и ремонта автомобилей в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова - не требуется.

Необходимо отметить, что размещение на з/у :10 объекта - автомобильной мойки и ремонта автомобилей позволит создать не менее 5 дополнительных рабочих мест, что является актуальной задачей при

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	- Обоснование	Лист
							6

Копировал:

Формат А4

решении вопросов улучшения инвестиционной привлекательности территорий города и повышения благосостояния жителей.

**Заключение.**

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, с учетом действующих градостроительных регламентов, приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 37:24:020243:10 и объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Носова, д. 51А – автомобильная мойка (код вида 4.9.1.3) и ремонт автомобилей (код вида 4.9.1.4).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			– Обоснование						
Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Копировал:

Формат А4



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Магазин	сущ.
2	Адпосервис	сущ.
3	Автомойка самообслуживания (5 постов + техническое помещение)	проект.
4	Гостевая парковка	проект.

Техника - экономические показатели земельного участка.

Поз	Наименование	Количество		Примечание
		Ед.изм, м2	%	
1	Площадь земельного участка	24,71	100	-
2	Площадь застройки	504	20	-
3	Проектируемая автомойка	24,0	17	-
4	Площадь озеленения	425	17	-
	Площадь покрытия	154,2	63	-

Условные обозначения:

- Граница участка кадастровый №37.24.02024.3.10
- Существующие здания
- Проектируемое здание автомойки самообслуживания
- Проектируемое техническое помещение
- Проектируемый газон
- Проектируемое покрытие проезда из асфальтобетона
- Контейнерная площадка
- Демонтаж эстакады

Заказчик

Иванов			
Автомобильная мойка по адресу: г. Иваново, ул. Носова, д. 51А.			
Изм	Кол	Лист	Листов
		1	1
Выполнил		Стadia	
Г И П		Лист	
Схема планировочной организации земельного участка		Листов	
М 1:500		1	
		г. Иваново	

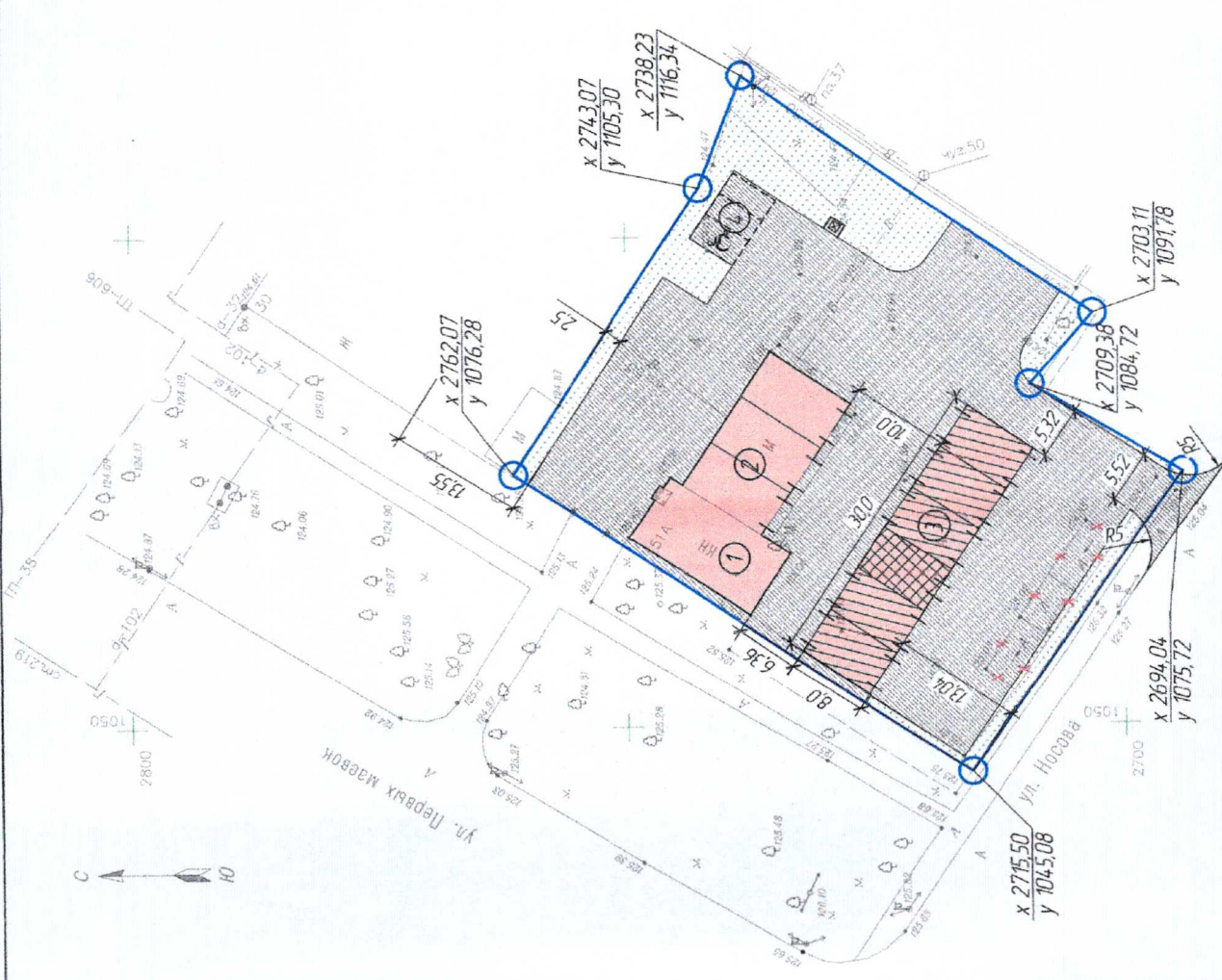


Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с требованиями законодательства в 2020 г. на основании задания на проектирование, градостроительным регламентом территории, градостроительными регламентами, в том числе установленными требованиями к обеспечению безопасности эксплуатации зданий, сооружений и строительных сооружений и безопасного использования прилегающей к ним территории и с соблюдением технических условий.

Гл. инженер проекта